



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **14 MAY 2017**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-IO-18-SOT-18, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de enero de 2017, el Titular de esta Procuraduría determinó que corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial realizar las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, por presuntos incumplimientos en las disposiciones jurídicas en materia desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en predio ubicado en calle Naranjo número 48, Colonia Santa María la Rivera Delegación Cuauhtémoc.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Santa María la Rivera, Atlampa, Santa María Insurgentes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20 ó 10m** (Habitacional con Comercio y/o Servicio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre ó 10 metros de altura permitida), así también le aplica la Norma de Ordenación número 4 Áreas de Conservación Patrimonial, donde cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo





Expediente: PAOT-2017-IO-18-SOT-18

Urbano y Vivienda de la Ciudad de México de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Santa María la Rivera, Atlampa, Santa María Insurgentes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble totalmente edificado y habitado, conformado por un cuerpo constructivo de **3 niveles**. -----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que la obra investigada cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio **5576-151BAER15**, de fecha de expedición 5 de febrero de 2015, que le asigna la zonificación referida en el primer párrafo, superficie del predio 435 m² y superficie máxima de construcción 1044.00 m². -----

Al respecto, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0665/2015, de fecha 30 de marzo de 2015, mediante el cual se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo la demolición total en una superficie de 360m² en tres niveles así como el proyecto de construcción de obra nueva para 11 departamentos en 3 niveles (Semisótano + P.B. + 2 niveles) con una altura máxima de 9.10 metros, una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 1043.90m² y bajo nivel de banqueta 430.00m². -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obra en el expediente de mérito, se tiene que la edificación existente, se apega a la zonificación que la asigna el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 5576-151BAER15 y el Programa Parcial del Programa Delegacional antes referido. -----

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble totalmente edificado y habitado conformado por un cuerpo constructivo de **3 niveles**. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al propietario y/o administrador del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; al respecto, quien se ostentó como representante legal del propietario del inmueble, en fecha 17 de febrero de 2017 mediante escrito presentado en las oficinas de esta Procuraduría, realizó diversas manifestaciones, y anexó copia simple las siguientes documentales:-----

- Registro de Manifestación de Construcción folio RCUB-041-2015; 1/06/045/2015.-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 5576-151BAER15, de fecha de expedición 5 de febrero de 2015. -----





- Memoria Técnico Descriptiva y 6 planos registrados ante la delegación Cuauhtémoc.-----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con filio número 2018/2015.-----
- Dictamen técnico en materia estrictamente de conservación patrimonial oficio número SEDUVI/CGDAU/0665/2015, de fecha 30 de marzo de 2015, emitido por Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

En virtud de lo anterior y afecto de constatar la autenticidad de los documentos referidos, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informar si cuenta con las documentales que acrediten las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante oficio DGODU/524/2017 de fecha 13 de febrero de 2017, envió copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con folio 835/2015, registro RCUB-041-2015; 1/06/045/2015, vigente del 19 de mayo de 2015 al 19 de mayo de 2018. -----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con folio número 2018/2015. -----
3. Certificado de Zonificación de Uso del Suelo folio 5576-151BAER15 de fecha 5 de febrero de 2015, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
4. Dictamen técnico en materia estrictamente de conservación patrimonial oficio número SEDUVI/CGDAU/0665/2015, de fecha 30 de marzo de 2015, emitido por Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
5. Aviso de Terminación de Obra con Autorización de Uso y Ocupación. No. 036/2016 de fecha 22 julio de 2016. -----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que el inmueble edificado se realizó al amparo del Registro Manifestación de Construcción folio 835/2015, con registro RCUB-041-2015; 1/06/045/2015 para la edificación de 11 viviendas en 3 niveles y 1 sótano, superficie del predio de 421.61m², superficie de desplante de 328.09m², superficie total por construir de 1416.707m² (superficie bajo nivel de banquetta 421.60m², superficie sobre nivel de banquetta 995.10m²) y área libre de 93.51m² (23.40%). -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obra en el expediente de mérito, se tiene que el inmueble edificado, corresponde con la Manifestación de Construcción registrada ante la Delegación Cuauhtémoc, toda vez que **se construyó 11 viviendas en 3 niveles**. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30





BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Naranjo número 48, Colonia Santa María la Rivera, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Santa María la Rivera, Atlampa, Santa María Insurgentes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/3/20 ó 10m (Habitacional con Comercio y/o Servicio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre ó 10 metros de altura permitida).-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio **5576-151BAER15**, de fecha de expedición 5 de febrero de 2015, que le asigna la zonificación antes referida, superficie del predio 435.00 m² y superficie máxima de construcción 1044.00 m². -----

2. Durante el reconocimiento de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la edificación de un inmueble **conformado por 3 niveles totalmente edificado y habitado**.-----
3. La obra edificada se realizó al amparo de la Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva, folio número 835/2015, con registro RCUB-041-2015; 1/06/045/2015 para la edificación de 11 viviendas en 3 niveles y 1 sótano, superficie total por construir de 1416.707m² (superficie sobre nivel de banquetta 995.10m²), con una área libre de 93.51m² (23.40%); por lo que se adecua a la zonificación que establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano en comento; así también contó con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México .-----
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, emitió Autorización de Uso y Ocupación, en fecha 22 de julio del 2016. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----



----- **RESUELVE** -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

REMG/ICP/RCPP



